

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**  
**БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ**  
**И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

**Кафедра управления недвижимостью**

Никифорова  
Анастасия Олеговна

**ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОЙ**  
**НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Дипломная работа

Научный руководитель:  
кандидат экономических наук  
доцент Е.Г. Кобзик

Допущена к защите

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

\_\_\_\_\_ Т.В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2015

## РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 54 с., 1 рис., 11 табл., 45 источников.

Ключевые слова: ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, ДОХОДНЫЙ ПОДХОД, СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД, ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ.

Объект исследования – офис, расположенный по улице Денисовской города Минска.

Цель работы – выявление особенностей оценки объектов нежилой недвижимости в Республике Беларусь и расчет рыночной стоимости реального объекта недвижимости.

В процессе работы раскрыты основные понятия и принципы оценки недвижимости, определены основные подходы и методы оценки стоимости недвижимости, проанализирован рынок коммерческой недвижимости, рассчитана рыночная стоимость объекта нежилой недвижимости, выявлены особенности оценки коммерческой недвижимости в Республике Беларусь, разработаны рекомендации по совершенствованию оценочной деятельности в Республике Беларусь.

Областью возможного практического применения являются рекомендации по совершенствованию оценочной деятельности в Республике Беларусь.

Автор работы подтверждает, что приведенный в ней аналитический и расчетный материал правильно и объективно отражает состояние исследуемого вопроса, а все заимствованные из литературных и других источников, теоретические и методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

## РЭФЕРАТ

Дыпломная работа: 54 старонкі, 1 малюнак, 11 табліц, 45 крыніц.

Ключавыя словы: АЦЭНКА НЕРУХОМАСЦІ, РЫНКАВЫ КОШТ, ПРЫБЫТКОВЫ ПАДЫХОД, ПАРАЎНАЛЬНЫ ПАДЫХОД, ЗАТРАТНЫ ПАДЫХОД, АБ'ЕКТЫ-АНАЛАГІ, КАМЕРЦЫЙНАЯ НЕРУХОМАСЦЬ, СТАЎКА ДЫСКАНТАВАННЯ.

Аб'ект даследавання – офіс, размешчаны па вуліцы Дзянісаўскай горада Мінска.

Мэта работы – выяўленне асаблівасцяў ацэнкі аб'ектаў нежылой нерухомасці ў Рэспублікі Беларусь і разлік рынкавага кошту рэальнага аб'екта нерухомасці.

У працэсе работы расчынены асноўныя паняцці і прынцыпы ацэнкі нерухомасці, вызначаны асноўныя падыходы і метады ацэнкі кошту нерухомасці, прааналізаваны рынак камерцыйнай нерухомасці, разлічан рынкавы кошт аб'екта нежылой нерухомасці, выяўлены асаблівасці ацэнкі камерцыйнай нерухомасці ў Рэспублікі Беларусь, распрацаваны рэкамендацыі па ўдасканаленню ацэначнай дзейнасці ў Рэспублікі Беларусь.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення з'яўляюцца рэкамендацыі па ўдасканаленню ацэначнай дзейнасці ў Рэспублікі Беларусь.

Аўтар работы пацвярджае, што прыведзены ў ёй аналітычны і разліковы матэрыял правільна і аб'ектыўна адлюстроўвае стан даследуемага пытання, а ўсе запазычаныя з літаратурных і іншых крыніц, тэарэтычныя і метадалагічныя палажэнні і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў.

## **ABSTRACT**

Diploma work: 54 pages, 1 illustration, 11 tables, 45 sources.

**Keywords:** REAL ESTATE VALUATION, MARKET PRICE, INCOME APPROACH, COMPARATIVE APPROACH, COST APPROACH, OBJECTS-ANALOGUES, COMMERCIAL REAL ESTATE, DISCOUNT RATE.

The object of research is the office located on the Denisovskaya street in Minsk.

Purpose of the work is revealing the features of an estimation of objects commercial real estate in the Republic of Belarus and the calculation of the market value of real estate object.

In the process disclosed the basic concepts and principles of real estate valuation, defined basic approaches and methods of valuation of real estate, commercial real estate market is analyzed, calculated the market value of object of commercial real estate, dislocated the features of valuation of the commercial real estate, developed recommendations for the improvement of valuation activity in the Republic of Belarus.

The scope of possible practical application are recommendations for the improvement of valuation activity in the Republic of Belarus.

The author of the work confirms that resulted in its analytical and calculation material correctly and objectively reflects the state of the test question and all borrowed from literature and other sources the theoretical and methodological principals and concepts are accompanied by references to their authors.